



2017

ÅRSBERETNING 2017
MED INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2018





TIL ANDELSEIERNE I DYNEKILGATA 15

Velkommen til generalforsamling torsdag 31.05.2018 kl. 18.00 i Dynekilgata 15.

Innkallingen inneholder dagsorden for generalforsamlingen, borettslagets årsberetning for 2017 med planer for 2018, regnskap for 2017 og budsjett for 2018.

Styret håper du leser gjennom hele innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dynekilgata 15 Borettslag og våre felles verdier det kommende året.

Husk fremmøteblankett!

Registreringsblanketten som står på årsberetningens side 7 må fylles ut og leveres av alle som ønsker å avgi stemme på generalforsamlingen, uansett om du møter selv eller benytter fullmektig. Blanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Blanketter finner du også for utskrift på våre nettsider og ved inngangen til generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i Dynekilgata 15 borettslag:

Tid: Torsdag 31. mai 2018 kl. 18:00 **Sted:** Styrerommet, Dynekilgata 15

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Valg av møteleder.
- Godkjenning av de stemmeberettigede.
- Valg av referent til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne.
- Godkjenning av møteinnkallingen

2. Styrets årsberetning for 2017

Kort gjennomgang av borettslagets status og formål, styrets sammensetning, forretningsførsel, forsikringsaker og styrets arbeid. Detaljer om dette kan leses i årsberetning.

3. Regnskap for 2017, revisors beretning

Se detaljer for regnskap, budsjett og balanse bakerst i årsmeldingen. Revisors beretning vil bli fremlagt på generalforsamlingen og kan også leses i årsberetningen.

Forslag til vedtak:

Årsberetningen og regnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. Godtgjøring til styret

Ordinært styrehonorar for 2017 foreslås beholdt uendret fra 2017 på totalt 430.000,-, hvorav 300.000 utgjør styrelederhonorar.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2017 settes til 430.000,- fordelt på 300.000,- i styrelederhonorar og 130.000,- i honorar til fordeling etter arbeidsmengde til styrets øvrige medlemmer.

5. Budsjett for 2018

Detaljer for budsjettet kan lese i årsmeldingen og spesifiseringen av poster under regnskapsdelen av årsmeldingen. Styret vil fortsette arbeidet med større og mindre vedlikehold og generell oppgradering av bygning og fellesarealer.

Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling 2. mai 2017 å gjennomføre utskifting av korridorører til en samlet maksimal kostnad på 1.600.000,-. Dette prosjektet ble utsatt pga. utfordringer med heisprosjektet og mangler ved de innkomne tilbudene på nye korridorører. Styrets plan er å få gjennomført dette prosjektet i 2018, men under planleggingen har det blitt klart at kostnaden for dette vil ligge noe høyere enn det som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017.

Det foreligger ferdige planer og tegninger for utskifting der dagens dører og omramming uten brannklassifisering skiftes til en løsning med klassifisering samtidig som glassflatene beholdes i dørblad og sidefelt. Kostnadene beregnes til maksimalt 1.900.000.

Styrets ønsker generalforsamlingens fornyede mandat til å gjennomføre dette prosjektet i 2018 med økt kostnadsramme.

Forslag til vedtak:

Det fremlagte budsjettet godkjennes og styret gis fullmakt til å prosjektere og gjennomføre utskifting av korridorører i 2018 til en beregnet kostnad på inntil 1.900.000,-.

6. Utvidet vedlikeholdsbudsjett

Styret har også for 2018 planer og ønsker om å foreta en del oppgraderinger og middels store vedlikeholdsoppgaver. Disse oppgavene ønskes godkjent som samlet budsjettpost i tillegg til det løpende vedlikeholdet og driften av borettslaget. Følgende prosjekter og oppgaver ønskes utført (med prisanslag inkl. MVA):

- Utskifting av utgangsdører på kortsider og kjellerside.** Dørene er slitte, har feil dimensjoner og har problemer med hengsler som gjør at de ikke går skikkelig i lås. Kostnadsramme ca. 125.000.
- Elektrisk døråpner i kjeller.** Vi har i dag en døråpner som er montert av NAV, men som det er mye problemer med. Det foreslås at borettslaget

i forbindelse med utskifting av døren også monterer en egen døråpner som borettslaget selv eier og administrerer. Kostnad for dette ligger rundt 25-35.000.

- **Utskifting av resterende dører til bodrom til venstre for heiser.** Vi skiftet ut fire av disse dørene i april 2018 etter innbrudd, men det kan være en fordel å skifte alle disse dørene for å beskytte teknisk infrastruktur som går gjennom disse rommene. Ståldører utgjør også brannsikring for disse rommene. Totalkostnad ca. 80.000.
- **Utskifting av ståldører i kjeller fra heiskorridor til bodkorridorer.** Disse dørene er delvis ødelagt av innbrudd og hardt bruk og kan med fordel skiftes til dører tilsvarende den som er montert ved vaskeriet, inkl. lettere dørlukker. Totalkostnad ca. 30.000.
- **Midler til oppbygging av uteplass (på gresset) ved søppelbrønnene.** Som erstatning for den frakoblede vannkranen ved parkeringsplassene ser styret for seg at det kan bygges en liten brosteinslagt plass for spyling av sykler og lignende ved gresset ovenfor søppelbrønnene. Noe av dette arbeidet kan eventuelt gjøres på dugnad, men det kan bli aktuelt å trekke inn ekstern kompetanse for grunnarbeidet. Kostnad inkluderer materiell som kantstein, belegningsstein, søyle og kran for vann og materiell for tilkobling av vann til kjeller. Totalkostnad ca. 40.000.
- **Oppmuring av skader, sparkling og maling av gulv og vegger i elektrisk tavlerom.** Antatt kostnad ca. 18.000.
- **Reparasjon og muring av skader i betongkonstruksjon, særlig på baksida mot park.** Det er noe usikkerhet knyttet til omfang og kostnad på dette, men styret anser utbedringen som vesentlig for å bevare bygget. Anslått kostnad for prekære utbedringer er 100.000.
- **Oppføring av lavt gjerde eller tilsvarende skille langs kortsidene av parken.** Tiltaket er tenkt for å beskytte gressplen og park mot tilfeldig gjennomgang og lufting av hunder fra offentlig vei, noe som sliter gress og dekke i parken. Estimert kostnad 100.000.
- **Riving av lagerrom i bodrom i sørlig ende av bygget, forberedelse til bygging av ekstra boder.** Estimert kostnad 20.000.

Beregnet totalkostnad for det utvidede vedlikeholdsbudsjettet er på 548.000. Det tas høyde for noe ekstra kostnad.

Forslag til vedtak:

Det settes av 550.000 på budsjettet for 2018 til en utvidet vedlikeholdsplan som angitt over.

7. Bygging av boder til utlån

Et større lagerrom i sørlig ende av bygget ble tømt for innhold på dugnaden 12. mai 2018. Styret har diskutert muligheten for å bygge ut to ekstra boder der dette lagerrommet står i dag. De to bodene tenkes brukt til midlertidig utlån til beboere som driver med større rehabilitering eller som flytter.

Bodene tenkes oppført i stålramme/gitter fra ferdige elementer og vil hver få en grunnflate på ca. 4 m². Estimert kostnad for bygging og materiell anslås til 40.000.

Forslag til vedtak:

Det bygges to boder til korttids utlån for beboere i sørlig bodrom i bygget med en estimert kostnad på 40.000,-.

8. Vektertjenester

Til tross for at borettslaget byttet ut postkaseanlegget i 2017 har det vært flere innbrudd i de nye postkassene. I tillegg er det registrert ulike former for hærverk og innbrudd i fellesområder som tekniske rom, kjeller og trapperom.

I etterkant av det siste innbruddet i mars 2018 tok styret opp ulike tiltak for sikring av bygningen. I forbindelse med dette ble det også innhentet tilbud på vektertjeneste fra Securitas og Nokas. Styret kom ikke til noen klar enighet om hensiktsmessigheten av slike tjenester og ønsker derfor at Generalforsamlingen tar stilling til dette.

Kostnad for vektertjeneste ligger på 4-5.000 pr. mnd. og omfatter daglige runder inne i (kun med Nokas) og utenfor bygget til ulike tider på døgnet. Vekttere kan bidra med varsling av styret og/eller politiet ved tegn på innbrudd eller skade, men vil normalt ikke selv gripe inn. Generalforsamlingen bør ta stilling til om enslik tjeneste er hensiktsmessig og ønskelig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gjør en avstemming over om borettslaget skal inngå avtale om vektertjenester. Styret gis i tilfelle mandat til å inngå avtale med det selskapet som etter styrets mening har det beste tilbudet.

9. Kameraovervåking av fellesarealer

Som et ytterligere tiltak for sikring av bygningen og beboerne har det fra flere andelseiere blitt foreslått å sette opp kameraovervåking med opptak av utvalgte deler av fellesarealene. Etter styrets vurdering må slik overvåking i tilfelle begrenses til det indre inngangspartiet rundt heisene og postkassene i 1. etg. og inngangsparti og korridoren rundt heisene i kjeller.

Hensikten med overvåkingen er å sikre bildemateriale ved innbrudd, tyveri, hærverk og tilsvarende. Overvåkingen vil omfatte løpende opptak med inntil 1 ukes varighet, der opptak utelukkende sikres/lagres

dersom det inntreffer forhold som nevnt over.

Styret ønsker ikke å legge føringer på en avgjørelse rundt dette. Et vedtak om slik kameraovervåkning må støttes av en enstemmig generalforsamling og det er ønskelig at generalforsamlingen tar en diskusjon og treffer en avgjørelse om dette er ønskelig.

Kostnad for teknisk utstyr og installasjon beregnes til ca. 20-25.000. Utstyret administreres internt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gjør en avstemming over om borettslaget skal installere kameraovervåkning.

10. Inntømte saker

(1). Andelseier i leil. 506 ønsker at det gjøres en utredning av mulighet for montering av avløp/avledning fra balkonger slik at vann fra fasade og vask av balkonger ledes utenfor fasaden og ned på bakkenivå.

Styrets vurdering: Denne problemstillingen er tidligere tatt opp og vurdert av styret i borettslaget. Montering av beslag og renner for avløp vil være et svært omfattende og kostbart tiltak som bare i begrenset grad vil avhjelpe problemet med at vann fra balkonger renner ned til naboer under.

Måten blokken er bygget på tillater bare en svak helning på avløpsrenner montert på betongskille mellom etasjene, og den samlede mengden av renner og avløp/beslag vil utgjøre et betydelig inngrep på fasaden. Det er også knyttet betydelige vedlikeholdskostnader og -ulempen for et slikt anlegg, både med tanke på omfanget og ikke minst høyde på blokk og tilgjengeligheten der. Styret er derfor negativt til at det iverksettes prosjektering av et slikt anlegg. Beboerne oppfordres til å vaske balkong uten bruk av spyling eller rennende vann.

Forslag til vedtak (1):

Montering av renner og avløp fra balkongene utredes ikke.

11. Bygging av ladestasjoner for el-bil

Borettslaget disponerer totalt 58 utendørs parkeringsplasser som i hovedsak leies ut internt. Det har i de siste årene blitt et økende behov for lademulighet i tilknytning til parkering og det er ventet at dette behovet vil øke og etter hvert bli påkrevet i de nærmeste årene. Det er gitt midlertidig tillatelse til at mindre el-kjøretøy kan lades sporadisk på motorvarmeruttak, men dette er ikke en holdbar eller sikker situasjon på sikt.

Borettslaget har over flere tiår hatt betydelige inntekter fra utleie av parkeringsplasser - i dag ligger årsinntektene fra uteplassene på over 300.000 årlig. Det er derfor rimelig at borettslaget også påtar seg et ansvar for investering og gjennomføring av utbedringer av parkeringsanlegget. Med føringene som i dag ligger

på utskifting av bilparken og mulighetene for bruk av fossile kjøretøy i Oslo er det også umulig å unngå en oppgradering av større parkeringsanlegg til å omfatte lading. I tillegg ligger det allerede føringer om at beboere har krav på tilrettelegging for lading av el-kjøretøy.

Styret er derfor av den oppfatning at utbygging av ladestasjoner på deler av, og på sikt hele, uteparkeringen er ønskelig og uunngåelig. Styret har gjennom 2017 og 2018 jobbet med tilbud og prosjektering for utbygging av totalt 26 ladeplasser på uteparkerings indre rekke (nærmest blokka). Tanken er at dette gjøres som et grunnprosjekt med samtidig klargjøring for utvidelse til parkeringens ytre rekke på et senere tidspunkt.

Styret vurderer to av de inntømte tilbudene som gode nok til å jobbe videre med - fra Movel og Fortum. Begge disse tilbudene baserer seg på kravspesifikasjoner utarbeidet av styret og med teknisk materiell fra Ensto. I denne spesifikasjonen ligger blant annet støping av betongfundament ca. 60 cm inn fra kantstein langs hele rekken, montering av sikringsbøyler eller tilsvarende for å beskytte ladestasjoner, montering av Ensto Chago Pro ladestasjoner (se beskrivelse i årsmeldingen) og opplegg for direkte uttak fra trafostasjonen ved innkjøringen til blokka.

Begge de aktuelle tilbudene har noenlunde samme kostnadsramme med en grunnpris på totalt ca. 1.000.000 for 26 ladeplasser. Dette inkluderer opplegg for uttak fra trafostasjon, støping av fundamenter og ladestasjoner. Fra dette kan det forventes et fradrag på 15-20% i kommunale støtteordninger, men det må også forventes noe margin i anleggskostnader. Det er derfor realistisk å budsjettere med et fradrag på ca. 10% i grunnkostnad.

Styret har forepig ikke tatt et endelig valg av entreprenør og leverandør av løsningen, men ønsker generalforsamlingens mandat til å gjennomføre prosjektet med den entreprenøren som fremstår som mest hensiktsmessig ut fra borettslagets forutsetninger. Ved endelig valg av entreprenør er det ønskelig at det umiddelbart etter generalforsamlingen nedsettes et større utvalg med representanter fra styret, interesserte andelseiere og evt. ekstern konsulent for å treffe et endelig valg av entreprenør.

Forslag til vedtak:

Borettslaget går inn for bygging av 26 ladeplasser på indre rekke av parkeringen i 2018, med en total kostnadsramme på 900.000 etter fradrag av kommunal prosjektstøtte. Styret gis mandat til å organisere utvalg av andelseiere og ekstern kompetanse for å treffe endelig valg av entreprenør blant de inntømte tilbudene.

12. Utskifting av berederanlegget

Berederanlegget for varmtvann ble delvis skiftet ut rundt 1990 og nærmer seg derfor 30 år. Mye av armatur og røropplegg i tilknytning til anlegget er imidlertid

fra byggeåret, 1969, og altså betydelig eldre. Det er i årenes løp gjort flere større og mindre endringer på anlegget som gjør at det i dag fremstår som en samling av løsninger av varierende alder, kvalitet og grad av slitasje. Det har i løpet av det siste året vært 4 lekkasjer fra anlegget som har blitt håndtert internt.

Det er i dag ikke et direkte akutt behov for utskifting, men styret vurderer det som ønskelig at anlegget skiftes ut på en ordnet og planlagt måte mens det fortsatt fungerer og før det oppstår større problemer som gjør behovet akutt.

Ved innhenting av tilbud har styret lagt vekt på å bruke en VVS-entreprenør som kjenner bygget og berederanlegget fra før. Rørleggersentralen AS har bistått borettslaget med større og mindre oppgaver over mange år og er derfor bedt om å gi tilbud på utskiftingen. Styret innstiller på å bruke dette firmaet for å kunne gjennomføre prosjektet med et minimum av nedetid og uforutsette utfordringer.

Totalkostnaden for utskiftingen er priset til ca. 435.000 kr. Det legges til 15.000 for uforutsette kostnader. Dette omfatter 6 beredere på 600 liter, all rørarmatur, pumper, ventiler og koblinger fra hovedkran til uttak fra berederrom, slik at all kritisk infrastruktur for varmtvann som er bygget på og om i årenes løp får samme kvalitet og alder.

Det er avklart med Rørleggersentralen at prosjektet kan gjennomføres i fellesferien (juli 2018) slik at det blir minst mulig påkjenning for beboerne.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Rørleggersentralen AS for utskifting av berederanlegget for varmtvann sommeren 2018 med en kostnadsramme på 450.000.

13. Endring i husordensregler

Det har fra flere andelseiere og styret blitt uttrykt ønske om å endre husordensreglenes bestemmelse om stille-tider på hverdager. I dag har borettslaget et reglement med en stilletid mellom 16 og 18, men mulighet for støyende arbeider fram til kl. 22. Styret innstiller på

en endring av denne regelen slik at støyende arbeider og lignende kan utføres i tidsrommet 7:30-20:00, med tilsvarende stilletid for slikt arbeid i tidsrommet 20:00-07:30 - alle tider på hverdager. De øvrige stilletidene for "normalt støyende" aktivitet beholdes for tidsrommet 23:00-07:30. Det gjøres ingen endringer for helg og helligdager.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes punkt for indre orden, setningen:

"Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 7:30 og 16.00, og mellom kl. 18.00 og 22.00, og på lørdager mellom kl. 9:00 og 16:00."

endres til:

"Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 7:30 og 20:00 og på lørdager mellom kl. 9:00 og 16:00."

14. Endring i vedtekter

Borettslaget har opptil flere saker årlig der andelseiere benytter borettslagets felles bygningsforsikring ved skader som oppstår i de enkelte leilighetene. Dette representerer en trygghet for eierne og beboerne, men koster også borettslaget betydelige summer i egenandeler. Styret foreslår å endre vedtektene slik at borettslaget har en mulighet for å kreve regress for egenandel i de tilfeller der forsikring er benyttet ved skader som åpenbart ikke skyldes feil eller mislighold fra borettslagets side.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes utvides med en §5-1(8):

"Borettslaget kan kreve regress mot andelseier for egenandel ved benyttelse av borettslagets forsikring i tilfeller der det er åpenbart at borettslaget ikke kan klandres for den aktuelle skaden."



FREMMØTESEDEL / FULLMAKT

(Ordinær generalforsamling 31. mai 2018, Dynekilgata 15 Borettslag)

(Alle som ønsker å stemme må levere fremmøtesedel. Kun én fullmakt pr. andelseier)

Navn (stemmeberettiget) _____ leil.nr. _____

Navn på evt. fullmektig _____

(Navn på fullmektig fylles bare ut dersom den stemmeberettigede har gitt fullmakt til annen fremmøtt)

Oslo, _____ 2018

Signatur: _____

15. Regulering av felleskostnader

For å følge den normale prisutviklingen og dekke opp for noe økt fellesgjeld og driftskostnader foreslår styret å øke felleskostnadene med 2,5% gjeldende fra 1. august 2018.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes med 2,5% gjeldende fra 1. august 2018.

16. Regulering av parkeringsleie

For å dekke opp for evt. utbygging av ladestasjoner og for å følge den generelle markedsverdien av parkeringsplass i området foreslås månedsprisen for leie av parkeringsplass for interne leietakere økt med kr. 100 pr. mnd. Leiepris for eksterne leietakere (kr. 750/mnd) holdes på samme nivå.

Forslag til vedtak:

Månedsprisen for leie av parkeringsplasser for interne leietakere (andelseiere) økes med 100,- pr. mnd til 450,- pr. mnd. for utendørs plasser og 650,- pr. mnd. for garasje plasser.

17. Valg

Styreleder Are Solberg ble valgt for 1 år ved generalforsamlingen i 2017 og har dermed gjennomført den innvalgte perioden i 2017. Styreleder stiller til gjenvalg for 1 år under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning av styrehonorar.

Nestleder/styremedlem Monica Lovasz og styremedlem May Våtvik har sittet ut sin valgperiode fra 2016. Begge stiller til gjenvalg for sine verv.

Styremedlemmene Hannah Hildonen og Paul Gløersen er ikke på valg og beholder sine verv etter valg i 2017.

Samtlige varamedlemmer fra valg i 2017 stiller til gjenvalg for sine verv.

Arild Hauge fratrer sitt verv i valgkomitéen. Dette vervet er derfor på valg på årets generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har i samråd med styret kommet fram til følgende innstilling (alle med adresse Dynekilgata 15):

Leder:

Are Solberg	Gjenvalg	1 år
-------------	----------	------

Styremedlemmer:

Hannah Hildonen	Gjenstår	1 år
Paul Gløersen	Gjenstår	1 år
Monica Lovasz	Gjenvalg	1 år
May Våtvik	Gjenvalg	2 år

Varamedlemmer:

Silje Hjørungnes	Gjenvalg	1 år
Mattias Friberg	Gjenvalg	1 år
Per Koren Nesheim	Gjenvalg	1 år
Paul Hansen	Gjenvalg	1 år

Delegert til OBOS' generalforsamling:

Are Solberg	Delegat
Monica Lovasz	Vara

Valgkomité:

Jorunn Holstvold	Gjenvalg	1 år
Arild Hauge	Ikke gjenvalg	

Forslag til vedtak:

Valgkomitéens innstilling til styre og delegater for perioden 2016/2017 vedtas. Nytt medlem i valgkomitéen må velges som erstatning for Arild Hauge.

Oslo, 14.05.18

Styret,
Dynekilgata 15 Borettslag



Konghellegata


Jørgen Løvlands gate





ÅRSBERETNING FOR 2017

GENERELT OM BORETTSLAGET	12
STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2017	14
DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2018	22



GENERELT OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling 2. mai 2017 har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Styreleder	Are Johannes Solberg	2017-2018
Styremedlem	Monica S. Lovasz	2016-2018
Styremedlem	May Våtvik	2016-2018
Styremedlem	Hannah Hildonen	2017-2019
Styremedlem	Paul Gløersen	2017-2019
Varamedlem	Paul Hansen	2017-2018
Varamedlem	Mattias Henrik Friberg	2017-2018
Varamedlem	Silje Hjørungnes	2017-2018
Varamedlem	Per Koren Nesheim	2017-2018

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Are Johannes Solberg
Varadelegert	Monica S. Lovasz

Valgkomitéen

Jorunn Holstvold	2017-2018
Arild Hauge	2017-2018

Styrets medlemmer består av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

GENERELT OM BORETTSLAGET

Dynekilgata 15 Borettslag består av 160 andelseiligheter i én bygning og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948859211. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse

Dynekilgata 15, 0569 Oslo
Gårds- og bruksnummer: 226/6

Tomten er festet i 90 år fra 1966.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Dynekilgata 15 Borettslag har ingen ansatte.

Det har ikke vært registrert personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2017.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterHouseCoopers AS.

GENERELT OM STYRETS ARBEID

I perioden fra ordinær generalforsamling 02.05.17 og fram til årets generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter. Ordinær generalforsamling for 2017 ble avholdt med 36 stemmeberettigede andelseiere til stede samt 3 med fullmakter.

Styrets arbeid i driftsperioden 2017-2018 har vært preget av tre store rehabiliteringsprosjekter som ble igangsatt og delvis gjennomført i løpet av året: Utskifting av heisene, rehabilitering av gavlveggene og rehabilitering av avløp. Utskiftingen av heisene var beregnet ferdigstilt innen august 2017, men har vært forsinket på grunn av problemer hos entreprenøren. Prosjektet er ennå ikke ferdigstilt ved utsendelse av årsberetningen for 2017.

Det er i tillegg gjennomført en lang rekke mindre prosjekter og endringer både av teknisk og driftsmessig art, blant annet rehabilitering av toalett og lagerrom i kjeller, utskifting av postkasseanlegg og totalrenoivering av vegger i inngangspartiet i 1. etg., utskifting av diverse dører og annet mindre vedlikeholdsarbeid.

Styret har i sitt arbeid gjennom året hatt fortsatt fokus på å effektivisere og modernisere borettslaget og bygningen. Det er lagt ned mye arbeid i prosjektering av utskifting av korridor dører og bygging av ladestasjoner på parkeringsplassene.

RETNINGSLINJER FOR STYRETS ARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

PARKERING

Borettslaget disponerer 15 garasje plasser og 58 utendørs parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Det er primært åpnet for utleie til interne søkere ettersom det er interne ventelister, men det er fremdeles noen eksterne leietakere som beholder sine plasser på gamle kontrakter. Styret så seg nødt til å leie ut en ekstra plass på ytre rekke til ekstern søker i januar 2018 pga. manglende interne søkere.

De som ønsker plass kan sette seg på venteliste på

borettslagets nettsider eller ta kontakt direkte med styret. Den første på ventelisten kontaktes av styret så fort en plass blir meldt ledig.

NØKLER OG SKILT

Nøkkelsystemet ble erstattet med et elektronisk adgangssystem i 2016. Borettslagets forvalter selv produksjon og administrasjon av nøkkelbrikker. Brikker bestilles/kjøpes ved direkte henvendelse til styret. På samme måte meldes tap av brikker og feil eller skader på systemet.

Pris for adgangsrikke er for 2018 kr. 100,-.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles gjennom eget bestillingsskjema på borettslagets nettsider eller ved direkte henvendelse til styret. Borettslaget dekker under normale omstendigheter kostnader til begge typer skilt.

Dørskilt dekkes ikke av borettslaget og er ikke påbudt.

BODER

Selskapet har 6 små boder i tilknytning til korridorene som leies ut for kr 1 200,- pr år, samt én større bod i kjeller som leies ut for kr 4 200 pr år. Utleie av bodene ved heisene planlegges avviklet i 2018 da det går elektrisk infrastruktur gjennom disse som det bør være tilgang til.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom

utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarslere og brannslukkere som er montert i hver leilighet tilhører borettslaget og skal ikke fjernes ved flytting. Varslerne har ikke utskiftbart batteri og er beregnet å vare i ca. 10 år. Defekte varslere meldes til styret og skiftes ut av borettslagets samarbeidspartner, Trygg & Sikker AS.

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og uteplasser. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

UTLEIE AV EGEN BOLIG

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating kan lastes ned fra borettslagets nettsider eller fås ved henvendelse til OBOS.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID OG PROSJEKTER I 2017

HEISPROSJEKTET

Borettslaget vedtok på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016 å skifte ut de to heisene i bygget i regi av Myhre Heis & Elektro AS (senere Myhre Heis AS).

Myhre hadde det beste pristilbudet og kunne i tillegg tilby en heisløsning som var 60% raskere enn de øvrige tilbyderne. Myhre har drevet som heisentreprenør i Oslo i flere tiår og har vært en stabil leverandør. Vi hadde derfor ingen grunn til å anta at det ville oppstå komplikasjoner knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Myhre fremla en ryddig og realistisk plan for prosjektet, med en klar fremdriftsplan og solid forprosjektering.

Prosjektet ble påbegynt i februar 2017 etter gjennomgang og godkjenning av fremdriftsplan. Første fase av prosjektet forløp uten komplikasjoner og rivingen og ferdigstilling av sjakten ble gjennomført i forkant av fremdriftsplanen.

Problemer med montering

Like etter oppstart på prosjektet i vår ble det klart at det ville bli en mindre forsinkelse grunnet utsatt leveranse på materiell fra leverandør i Tyskland. Dette var et mindre avvik som ikke hadde stor betydning for fremdriften. Omtrent på samme tid ble Myhre kjøpt opp av det spanske selskapet Orona, noe som førte til en prekær bemanningssituasjon hos entreprenøren etter at flere montører forsvant fra selskapet. I løpet av sommeren ble derfor prosjektet etter hvert forsinket pga. mangel på folk, men også flere tilfeller av skader og sykdom hos montørene.

Det største problemet ved prosjektet har imidlertid vært flere tekniske feil ved selve monteringen som ble gjort sommeren 2017. Styret i borettslaget oppdaget selv skjevheter i montering av skinner og dørrammer og kontaktet Myhre om dette i slutten av juni. På grunn av fellesferien ble det ikke igangsatt videre undersøkelser og retting før mot slutten av juli.



De nye heisene er snart ett år forsinket våren 2018.



Nytt heismaskinrom i drift sommeren 2017.

I august og september ble det gjort arbeid med retting og justering av skinner og fester, og dette, i kombinasjon med fortsatt redusert bemanning hos entreprenøren, ga større forsinkelser på prosjektet.

Det ble etter hvert også avdekket tekniske problemer ved monteringen av høyre heis, men denne ble likevel satt i drift og er sikker i bruk til tross for mindre komfortable gange.

Utover høsten 2017 og vinteren 2018 ble det gjort flere forsøk på å rette opp skjevheter i skinner og føringer, men uten at problemet ble løst. Det antas at de mange forsøkene på oppretting (med heisstolen montert på skinnene) etter hvert påførte skinnene så store påkjenninger at de har fått permanente ujevnheter.

Etter siste tekniske befaring i mars 2018 ble det avtalt at entreprenøren skulle bestille et nytt komplett skinnesett til høyre heis og skifte ut dette så snart det kom til Norge fra Tyskland. Det har også på denne bestillingen vært forsinkelser, og denne utskiftingen har derfor ennå ikke kommet i gang.

Tiltak overfor entreprenøren

Enkelte av beboerne har overfor styret etterspurt tiltak og pressmidler overfor entreprenørene for å forsere disse forsinkelsene og komplikasjonene. Selv om det finnes slike muligheter har styret så langt prioritert å ikke eskalere konfliktsituasjonen med entreprenøren

ettersom det er spesifikke årsaker til forsinkelsene som ikke lar seg løse eller forbedre på denne måten. Styret har valgt å la entreprenørene få mulighet til løse utfordringene på en konstruktiv og ryddig måte

Det må imidlertid settes en grense for hvor lang tid feilretting og problemløsning kan ta, men vårt hovedfokus ligger på å få et sluttresultat som er så bra som mulig, og ikke en raskest mulig ferdigstillelse.

Styret engasjerte i april 2018 advokat tilknyttet OBOS - både for å legge press på entreprenøren og for å klarlegge borettslagets rettigheter og muligheter i denne prosessen. Foreløpig er det satt en siste frist for ferdigstillelse 1. juli 2018, hvorefter borettslagets har varslet en mulig oppsigelse av kontrakten.

Det er imidlertid ikke så enkelt som å leie inn en annen entreprenør for å slutføre prosjektet. Materiellet som er montert er relativt spesifikt, og de øvrige aktørene i markedet bruker for det meste sitt eget materiell. Vi er derfor i stor grad prisgitt at Myhre Heis AS klarer å slutføre prosjektet. Dette er de også innstilt på å få til, til tross for de forsinkelsene og problemene som har oppstått.



Forsiden av bygget høsten 2017, i forbindelse med avløpsrehabilitering.



Forsiden av bygget våren 2018



Fellestolett i kjeller etter totalrenovering høsten 2017.



Lagerrom bak styrerom etter totalrenovering høsten 2017.



AVLØSPROSJEKTET

Rehabiliteringen av avløpene i regi av Proline Norge AS er fullført både inne i blokka og utenfor fram til det kommunale nettet. Prosjektet gikk relativt smertefritt og etter planen fram til en av de siste dagene, da bunnledningen skulle kles med strømpe og epoxy fram til den kommunale hovedledningen i Dynekilgata. Et uhell førte til at strømpen ble ødelagt og epoxy herdet og tettet til avløpsrøret 7-8 meter ut fra kummen. Proline forsøkte i tre dager å frese ut og fjerne materialet uten å lykkes. Det ble deretter besluttet at det måtte graves ut på forsiden for å komme til røret og fjerne tilstoppingen derfra. Dette skyldtes utelukkende feil ved arbeidet hos entreprenøren og ikke forhold ved bygningen eller borettslagets håndtering av prosjektet.

Under gravingen til avløpsrøret ble det tilfeldig avdekket lekkasje fra hovedvannledningen og ytre stoppekran for vann inn til bygget. Utskiftingen av disse komponentene forsinket ytterligere avslutningen, men hadde ikke noe med selve avløpsrehabiliteringen å gjøre.

Gravingen og opprettingen av skaden tok tid på grunn av at slike arbeider krever kommunal godkjenning, involvering av flere underentreprenører og omfattende sikring. Vi var hele tiden i kontakt med Proline og underentreprenørene om fremdriften i prosjektet, men det var ikke mulig å forsere dette arbeidet ytterligere.

Til alt hell var det allerede i forkant av uhellet besluttet å koble på avløpspumper under arbeidet med bunnledningen, slik at beboerne ikke skulle bli

nevneverdig berørt av arbeidene. Disse ble stående på under forsinkelsene og fungerte noenlunde greit i denne perioden

Det oppsto imidlertid tre tilfeller av lekkasjer fra pumpene, primært på grunn av feil ved det tekniske utstyret. Lekkasjene gjorde at lagerrommet bak styre-rommet, fellestoalletet i kjelleren og en del av bodrommet i sørlig ende av bygget måtte renoveres og renses. Proline AS har tatt alle kostnader i tilknytning til dette arbeidet.

Konklusjoner etter avløpsrehabiliteringen

Styret er totalt sett svært fornøyd med Prolines håndtering og gjennomføring av avløpsrehabiliteringen. I en blokk med 160 leiligheter er det vanskelig å unngå større eller mindre komplikasjoner ved et slikt prosjekt. Når uhell først inntraff opplevde styret at entreprenøren tok fullt ansvar og dekket alle tilleggs-kostnader. Borettslaget kunne derfor avslutte dette prosjektet under budsjettert kostnadsramme.

UTSKIFTING AV POSTKASSENE

Etter gjentatte innbrudd og mye hærverk gjennom flere år vedtok styret mot slutten av 2017 å skifte ut hele postkassaneanlegget i blokka. Det gamle anlegget var da så ødelagt av hærverk at det nærmest kunne åpnes uten verktøy. Det har forsvunnet mye post fra blokka de siste årene.

Postkassene ble i desember 2017 skiftet ut til en kraftigere type fra NSI - både tykkere stålplater og

mindre moduler bidrar til at de nye kassene er betydelig vanskeligere å åpne. I forbindelse med utskiftingen fikk beboerne mulighet til å bestille elektronisk lås som kan programmeres til eksisterende nøkkelbrikke for felles dører i blokka. De elektroniske låsene ble tilbudt som en opsjon som hver enkelt andelseier betalte selv.

I forbindelse med utskiftingen av postkasseanlegget vedtok styret også å pusse opp hele inngangspartiet, dekke inn den gamle teglsteinen, sparkle og male opp alle vegger, sette opp nytt rekkverk i rustfritt stål og legge ny omramming på ringetablåene.

TREPLEIE I PARKEN

Etter forespørsel fra naboborettslaget mot Trondheimsveien ble det utført omfattende trepleie i parken høsten 2017. Det var mye råtnete greiner som måtte kappes og det ene bartreet i nordenden ble fjernet i sin helhet pga. skade og sykdom.

Denne trepleien er en del av det nødvendige vedlikeholdet på uteområdene, og samtidig et nyttig tiltak for

å begrense mengden løv som legger seg på fellesområdene på høsten.

REHAB AV GAVLVEGGER

Det tredje store vedlikeholdsprosjektet i 2017 dreide seg om gavlveggene på sør- og nordenden av bygget. Det var styret selv som oppdaget større fuktskader på disse veggene i 2016. Det ble hentet inn kompetanse fra bl.a. STO Norge i forbindelse med dette, og en kontrakt ble inngått med MTB Bygg AS etter en anbudsrunde med flere andre aktører. MTB Bygg AS gjennomførte vår/sommer 2017 total utskifting av hele dekket, inkludert isolasjon og pussdekke, beslag og maling av toppinndekking langs taket. Underveis ble det avdekket noen mindre tilleggsutfordringer ved bygget som ble avtalt utbedret underveis.

Det var ingen større komplikasjoner ved gjennomføringen av dette prosjektet. MTB Bygg ble derfor også engasjert av borettslaget ved utskiftingen av postkassene i desember 2017 / januar 2018.



Nytt postkasseanlegg og renoverte vegger i inngangspartiet





DRIFT OG VEDLIKEHOLD I 2018

KORRIDORDØRER

Borettslaget vedtok på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016 å skifte ut korridordørene i bygget. Styret har arbeidet med innhenting av tilbud og gjennomført flere befaringer i 2016 og 2017, men det har vært svært vanskelig å få seriøse og gode tilbud til tross for at det er sendt forespørsler til et titalls aktører.

Styret valgte i løpet av 2017 å utsette arbeidet med dørprosjektet i lys av utfordringene med tilbud og problemene med heisprosjektet. Det har vært en stor arbeidsbelastning med oppfølging av heisene, og det ble vurdert som lite ønskelig å sette i gang med et nytt stort prosjekt før dette var under kontroll.

I løpet av begynnelsen av 2018 har styret jobbet videre med innhenting av nye tilbud og revisjon av tidligere avgitte tilbud. Vi står nå i den situasjonen at ingen av tilbudene som har kommet inn er tilstrekkelig kvalitetssikret, og styret kan derfor ikke fremlegge et konkret forslag til entreprenør for generalforsamlingen. Det ser imidlertid ut som prosjektet vil få en høyere kostnadsramme enn tidligere antatt og vedtatt. Styret ber derfor generalforsamlingen om en utvidet kostnads-

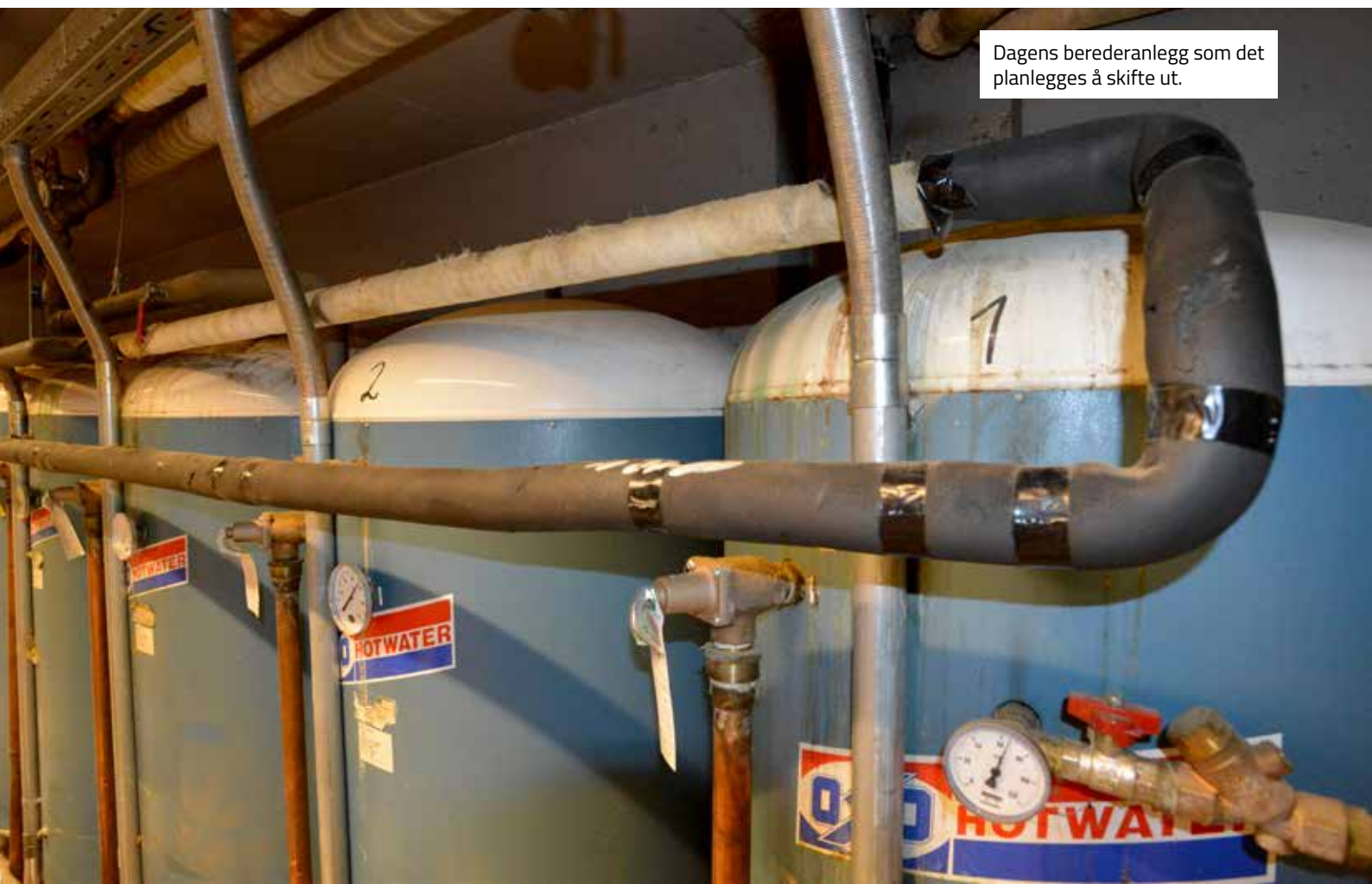
ramme for dette prosjektet til 1.900.000.

Styret håper fremdeles at det vil la seg gjøre å skifte ut korridordørene i 2018. Vi er imidlertid avhengig av å få en seriøs entreprenør på banen. Hittil har det vist seg vanskelig, og styret legger nå ekstra stor vekt på å unngå nye runder med forsinkelser og tekniske utfordringer på et større prosjekt.

UTSKIFTING AV BEREDERE

Berederanlegget for varmtvann ble delvis skiftet ut rundt 1990 og nærmer seg derfor 30 år. Mye av armatur og røropplegg i tilknytning til anlegget er imidlertid fra byggeåret, 1969, og altså betydelig eldre. Det er i årenes løp gjort flere større og mindre endringer på anlegget som gjør at det i dag fremstår som en samling av løsninger av varierende alder, kvalitet og grad av slitasje. Det har i løpet av det siste året vært fire lekkasjer fra anlegget som har blitt håndtert internt.

Det er i dag ikke et akutt behov for utskifting, men styret vurderer det som ønskelig at anlegget skiftes ut



Dagens berederanlegg som det planlegges å skifte ut.

på en ordnet og planlagt måte mens det fortsatt fungerer og før det oppstår større problemer som gjør behovet akutt.

Ved innhenting av tilbud har styret lagt vekt på å bruke en VVS-entreprenør som kjenner bygget og berederanlegget fra før. Rørleggersentralen AS har bistått borettslaget med større og mindre oppgaver over mange år og er derfor bedt om å gi tilbud på utskiftingen. Styret innstiller på å bruke dette firmaet for å kunne gjennomføre prosjektet med et minimum av nedetid og uforutsette utfordringer.

Totalkostnaden for utskiftingen er priset til ca. 435.000 kr. Det legges til 15.000 for uforutsette kostnader. Dette inkluderer seks beredere på 600 liter, all rørarmatur, pumper, ventiler og koblinger fra hovedkran til uttak fra berederrom, slik at all kritisk infrastruktur for varmtvann som er bygget på og om i årenes løp får samme kvalitet og alder.

Utskifting i fellesferien

Ved en utskifting av vil det nødvendigvis bli noe nedetid på varmtvann hos beboerne. Fordelen vi har er at utskiftingen kan gjøres i fellesferien. Det vil heller ikke bli aktuelt med stengning av kaldtvann - kun sporadisk stengning er nødvendig. Vi antar at utskiftingen kan gjøres i løpet av noen få dager og at belastning og ubekvemmeligheter for beboerne derfor blir minimal.

UTSKIFTING AV UTGANGSDØRER

I forbindelse med rehabiliteringen av gavlveggene i 2017 ble det åpanbart at utgangsdørene på kortsidene er klare for utskifting. Disse dørene er montert slik at hengsler og deler av sidefelt ligger innenfor veggdekket. Det gjør at dørene ikke kan justeres. Hengslene på disse dørene er i tillegg svært dårlige og det har ikke latt seg gjøre å finne reservedeler til dem.

Styret ønsker derfor å skifte ut begge disse utgangsdørene og i tillegg kjellerinngangsdøren på baksiden.

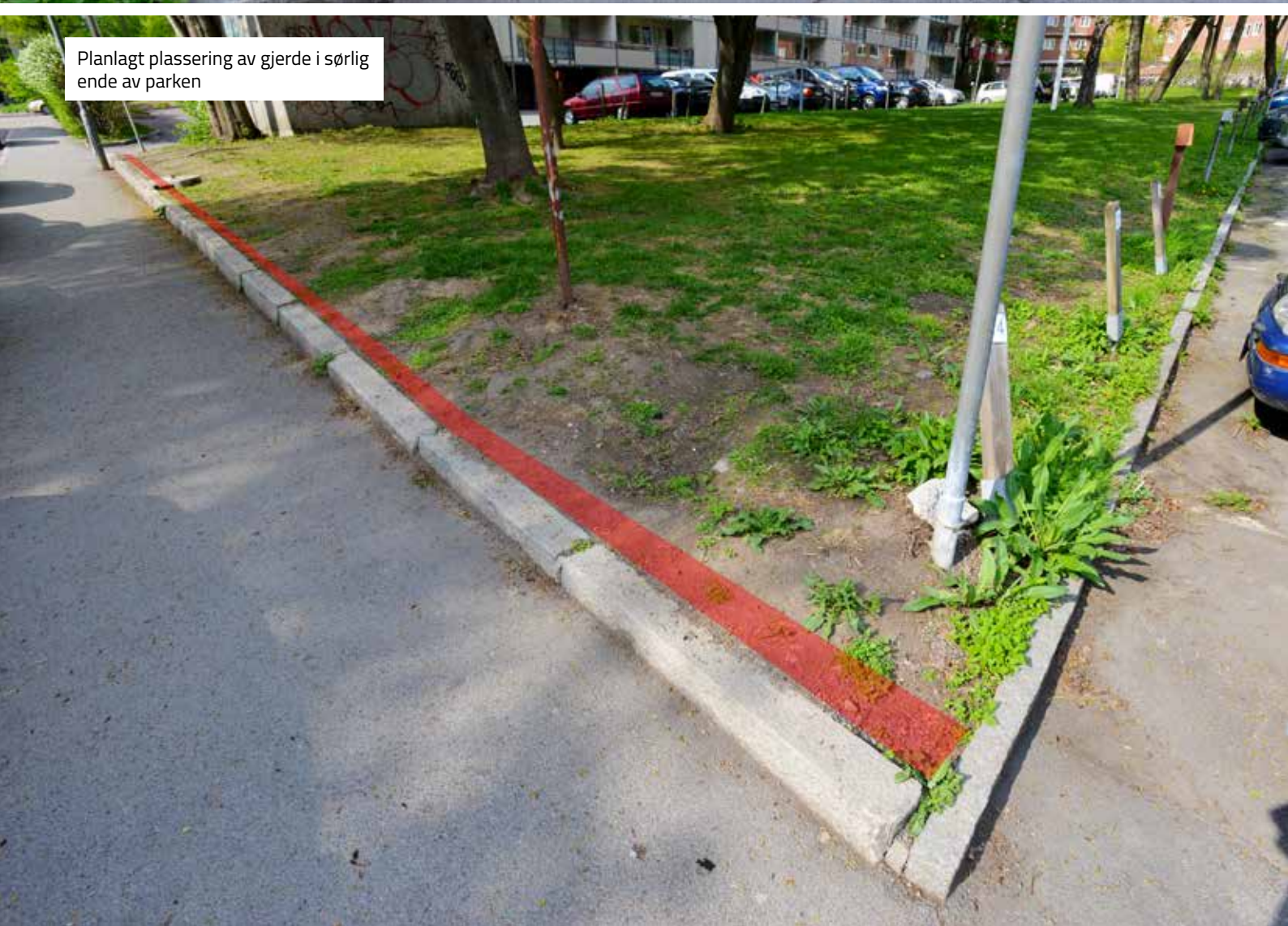
I forbindelse med en evt. utskifting av kjellerdøren ønsker styret også at borettslaget investerer i sin egen automatiske døråpner, da det har vært mye problemer med dagens løsning i regi av NAV. Ved en utskifting av døren vil det også bli gjort en større omlegging av kabling av sikkerhetsmessige årsaker.

Utgangsdører på kortsidene er montert slik at hengslene ikke kan justeres eller skiftes ut.





Planlagt plassering av gjerde i nordlig ende av parken



Planlagt plassering av gjerde i sørlig ende av parken

BYGGING AV LADESTASJONER

Borettslaget har totalt 58 ytre parkeringsplasser som i hovedsak leies ut internt. Det har i de siste årene blitt et økende behov for lademulighet i tilknytning til parkering og det er ventet at dette behovet vil øke og etter hvert bli påkrevet i de nærmeste årene. Det er gitt midlertidig tillatelse til at mindre el-kjøretøy kan lades sporadisk på motorvarmeruttak, men dette er ikke en holdbar eller sikker situasjon på sikt.

Borettslaget har over flere tiår hatt betydelige inntekter fra utleie av parkeringsplasser - i dag ligger årsinntektene fra uteplassene på over 300.000 årlig. Det er derfor rimelig at borettslaget også påtar seg et ansvar for investering og gjennomføring av utbedringer av parkeringsanlegget. Med føringene som i dag ligger på utskifting av bilparken og mulighetene for bruk av fossile kjøretøy i Oslo er det også umulig å unngå en oppgradering av større parkeringsanlegg til å omfatte lading. I tillegg ligger det allerede føring om at beboere har krav på tilrettelegging for lading av el-kjøretøy.

Styret er derfor av den oppfatning at utbygging av ladestasjoner på deler av, og på sikt hele, uteparkeringen er ønskelig og uunngåelig. Styret har gjennom 2017 og 2018 jobbet med tilbud og prosjektering for utbygging av totalt 26 ladeplasser på uteparkeringens indre rekke (nærmest blokka). Tanken er at dette gjøres som et grunnprosjekt med samtidig klargjøring for utvidelse til parkeringens ytre rekke på et senere tidspunkt.

To aktuelle tilbud

Styret vurderer to av de innkomne tilbudene som gode nok til å jobbe videre med - Fra henholdsvis **Movel** og **Fortum**. Begge disse tilbudene baserer seg på kravspesifikasjoner utarbeidet av styret og med teknisk materiell fra Ensto. I denne spesifikasjonen ligger blant annet støping av betongfundament ca. 60 cm inn fra kantstein langs hele rekken, montering av sikringsbøyler eller tilsvarende for å beskytte ladestasjoner, montering av Ensto Chago Pro ladestasjoner og opplegg for direkte uttak fra trafostasjonen ved innkjøringen til blokka.

Begge de aktuelle tilbudene har noenlunde samme kostnadsramme med en grunnpris på totalt ca. 1.000.000 for 26 ladeplasser. Dette inkluderer opplegg for uttak fra trafostasjon, støping av fundamenter og ladestasjoner. Fra dette kan det forventes et fradrag på 15-20% i kommunale støtteordninger, men det må også forventes noe margin på plussiden i anleggskostnader. Det er derfor realistisk å budsjettere med et fradrag på ca. 10% i grunnkostnad.

Styret har foreløpig ikke tatt et endelig valg av entreprenør og leverandør av løsningen, men ønsker generalforsamlingens mandat til å gjennomføre prosjektet med den entreprenøren som fremstår som mest hensiktsmessig ut fra borettslagets forutsetnin-

ger. Før endelig valg av entreprenør er det ønskelig at det umiddelbart etter generalforsamlingen nedsettes et større utvalg med representanter fra styret, interesserte andelseiere og evt. ekstern konsulent for å gå gjennom tilbudene og treffe et valg.

Langtidsperspektiv

Bygging av ladestasjoner er et tiltak med lange perspektiver, både når det gjelder bruk og finansiering. Anlegget har en betydelig investeringskostnad som ikke vil bli dekket inn gjennom parkeringsleie eller bruk i løpet av mange år. Styret ønsker imidlertid å kombinere et vedtak om bygging av ladestasjoner med en liten økning i leiekostnad slik at noe av belastningen løftes fra borettslaget. Til tross for dette vil borettslaget uansett måtte gjøre en investering i anlegget, også de andelseierne som ikke bruker eller kommer til å bruke parkeringsanlegget.

Det er viktig å tenke på et slikt anlegg også som en generell investering i borettslagets fasiliteter og felles tilbud. Ladeplasser vil utvilsomt heve verdien på leilighetene i borettslaget, og også åpne muligheter for de som allerede bor her.

Styret håper at dette prosjektet er noe hele borettslaget kan samles om og at vi kan få til en gjennomføring av dette i 2018.

MINDRE PROSJEKTER

Styret har også lagt planer for en rekke mindre vedlikeholds- og utbedringsprosjekter for 2018. Disse prosjektene er hver for seg for små til at de strengt tatt må vedtas av generalforsamlingen. Styret ønsker likevel å fremlegge disse prosjektene for generalforsamlingen som en "pakke" med egen budsjettpost.

Av de aktuelle prosjektene er det hovedsaklig følgende som er aktuelle utover det som er nevnt over:

- **Utskifting av resterende dører til bodrom til venstre for heiser.** Vi skiftet ut fire av disse dørene i april 2018 etter innbrudd, men det kan være en fordel å skifte alle disse dørene for å beskytte teknisk infrastruktur som går gjennom disse rommene. Ståldører utgjør også brannsikring for disse rommene.
- **Utskifting av ståldører i kjeller fra heiskorridor til bodkorridorer.** Disse dørene er delvis ødelagt av innbrudd og hardt bruk og kan med fordel skiftes til dører tilsvarende den som er montert ved vaskeriet, inkl. lettere dørlukker.
- **Midler til oppbygging av uteplass (på gresset) ved søppelbrønnene.** Som erstatning for den frakoblede vannkranen ved parkeringsplassene ser styret for seg at det kan bygges en liten brosteinslagt plass for spyling av sykler og lignende ved gresset ovenfor søppelbrønnene. Noe av dette arbeidet kan eventuelt gjøres på dugnad, men det





Planlagt trasé og plassering av ladestasjoner i første del av utbyggingen av parkeringsplassene. Etter planen skal det legges en hovedtilknytning direkte til trafostasjonen og 13 doble ladestasjoner langs indre rekke av parkeringsplasser. Det legges også opp rør til kabler slik at ytre rekke kan bygges ut med lade plasser på et senere tidspunkt.

kan bli aktuelt å trekke inn ekstern kompetanse for grunnarbeidet. Kostnad inkluderer materiell som kantstein, belegningsstein, søyle og kran for vann og materiell for tilkobling av vann til kjeller.

- **Oppmuring av skader, sparkling og maling av gulv og vegger i elektrisk tavlerom.**
- **Reparasjon og muring av skader i betongkonstruksjon**, særlig på bakside mot park. Det er noe usikkerhet knyttet til omfang og kostnad på dette, men styret anser utbedringen som vesentlig for å bevare bygget.
- **Oppføring av lavt gjerde eller tilsvarende skille langs kortsidene av parken.** Tiltaket er tenkt for å beskytte gressplen og park mot tilfeldig passering og lufting av hunder fra offentlig vei, noe som sliter gress og dekke i parken.
- **Riving av lagerrom i bodrom** i sørlig ende av bygget, forberedelse til bygging av ekstra bodromer. Dette prosjektet ble delvis igangsatt under dugnaden i vår, da vi tømte lagerrommet for å klargjøre for riving. Tanken er at det kan bygges to ekstra bodromer på dette arealet som kan brukes til utlån for beboere som skal gjøre større rehabilitering eller er i en overgangsfase ved flytting etc.
- **Midler til oppbygging av uteplass (på gresset) ved søppelbrønnene.** Som erstatning for den frakoblede vannkranen ved parkeringsplassene ser styret for seg at det kan bygges en liten brosteinlagt plass for spyling av sykler og lignende ved gresset ovenfor søppelbrønnene. Noe av dette arbeidet kan eventuelt gjøres på dugnad, men det kan bli aktuelt å trekke inn ekstern kompetanse for grunnarbeidet. Kostnad inkluderer materiell som kantstein, belegningsstein, søyle og kran for vann og materiell for tilkobling av vann til kjeller.





Planlagt plassering av "vaskeplass" for sykler og lignende. Det er tenkt lagt opp søyle for vanntilkobling i tilknytning til vaskeriet og brolegning eller tilsvarende på en del av plassen med avrenning til asfalt.

REGNSKAP

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017	31
KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2018	31
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET	32
DISPONIBLE MIDLER	32
RESULTATREGNSKAP	33
BALANSE	34
NOTER	35
REVISJONSBERETNING	41

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 5 475 537. Andre inntekter er spesifisert i note 3 og består i hovedsak av utleie av basestasjon til Telia.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 12 057 881. Dette er kr 2 8088 319 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak

- Betaling av første avdrag på utskifting av heiser i 2017.
- Betaling av siste avdrag på avløpsrehabiliteringen i 2018.
- Utsettelse av utskifting av korridorør til 2018.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. **-6 791 432** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr. **521 671** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 910 000 til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet med kr 147 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dynekilgata 15 Borettslag.

Lån

Dynekilgata 15 Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige avdrag og en rente p.t. på 2,1 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a	Sparekonto	0,65 % p.a
-------------	------------	------------	------------

Forretningsførerhonorar og medlemskontingenter

Forretningsførerhonoraret for 2018 er på kr 205 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018. Den ordinære driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Styret ønsker imidlertid å gjennomføre flere vedlikeholdsprosjekter i 2018 som gjør det naturlig å øke felleskostnadene med en indeksregulering. Denne foreslås satt til 2,5% (se dagsorden for ordinær generalforsamling).

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	NOTE	REGNSKAP 2017	REGNSKAP 2016	BUDSJETT 2017	BUDSJETT 2018
DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01		2 627 121	2 263 681	2 627 121	521 671
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-6 791 432	537 188	-9 557 700	588 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 000 000	7 259 165	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	16	-314 018	-7 432 912	-219 000	-388 000
ÅRETS ENDRING I DISP. MIDLER		-2 105 450	363 441	-9 776 700	200 000
DISP. MIDLER PR. 31.12		521 671	2 627 121	-7 149 579	721 671
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER					
Omløpsmidler		1 545 261	3 093 578		
Kortsiktig gjeld		-1 023 590	-466 457		
DISP. MIDLER PR. 31.12		521 671	2 627 121		

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	REGNSKAP 2017	REGNSKAP 2016	BUDSJETT 2017	BUDSJETT 2018
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostn.	2	5 425 178	5 422 186	5 438 000	5 434 000
Andre inntekter	3	50 359	57 413	60 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 475 537	5 479 599	5 498 000	5 434 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-93 160	-28 021	-49 700	-61 000
Styrehonorar	5	-430 000	7 800	-250 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-20 125	-21 000	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-244 302	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-202 800	-246 553	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-2 345	-3 717	-255 000	-10 000
Kontingenter		-32 000	-58 477	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-8 915 966	-2 116 486	-12 000 000	-1 910 000
Forsikringer		-145 100	-215 127	-147 000	-147 000
Festeavgift		-125 840	-125 840	-126 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-555 596	-555 463	-558 000	-590 000
Parkeringsplasser		0	0	-1 500	0
Energi / fyring		-338 259	-355 900	-350 000	-350 000
Kabel-/fiber-/TV-anlegg		-670 550	-601 942	-620 000	-670 000
Andre driftskostnader	10	-281 837	-340 596	-267 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 057 881	-4 761 321	-14 866 200	-4 846 000
DRIFTSRESULTAT		-6 582 344	718 278	-9 368 200	588 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	9 048	20 310	14 000	0
Finanskostnader	12	-218 137	-201 399	-203 500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-209 089	-181 090	-189 500	0
ÅRSRESULTAT		-6 791 432	537 188	-9 557 700	588 000
Overføringer:					
Udekket tap		6 791 432			

BALANSE

	NOTE	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
SUM ANLEGGSMIDLER		2 528 595	2 528 595
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	792 668	755 655
Driftskonto OBOS-Banken		15 821	155 791
Skattetrekkskonto OBOS-Banken		80 054	32 956
Sparekonto OBOS-Banken		656 718	2 149 176
SUM OMLØPSMIDLER		1 545 261	3 093 578
SUM EIENDELER		4 073 856	5 622 173
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital, 160 x 100	13	16 000	16 000
Udekket tap	15	-10 650 253	-3 858 821
SUM EGENKAPITAL		-10 634 253	-3 842 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 926 519	7 240 537
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 684 519	8 998 537
LANGSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		807 401	222 758
Skyldig til offentlige myndigheter	18	134 301	67 786
Påløpte renter		21 979	0
Påløpte avdrag		13 281	0
Annen kortsiktig gjeld	19	46 629	175 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 023 590	466 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 073 856	5 622 173
Pantstillelse	20	18 058 000	18 058 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2018

Styret i Dynekilgata 15 Borettslag



Are Johannes Solberg



Monica S. Lovasz



Paul Gløersen

Paul Gløersen



Hannah Hildonen

Hannah Hildonen



May Våtvik

May Våtvik

NOTER

NOTE 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

- Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.
- Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
- Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
- Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
- Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse.
- Tomter avskrives ikke.
- Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skattetrekkkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	4 964 808
Parkeringsleie	197 550
Garasjeleie	99 000
Korreksjon tidligere år	-1 400
Boder	10 550
Vaskeri	77 220
Parkeringsleie med MVA	79 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER (FØR REDUKSJONER)	5 426 928
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsleie	-1 400
Garasjeleie	-350
Påløpte renter	0
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 425 178

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Leie basestasjon, Telia	48 959
Nøkkelbrikker	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	50 359

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Påløpte feriepenge (korreksjon tidligere år)	1 916
Arbeidsgiveravgift	-95 077
SUM PERSONALKOSTNADER	-93 160

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

Styrehonorar

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 430 000.

NOTE 6

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 125.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR	
OBOS, tilleggstjenester	-2 345
SUM KONSULENTHONORAR	-2 345

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Bygningsgebyr, driftstillatelse	-4 620
MTB Bygg AS (gavlvegger etc.)	-1 438 685
Drift/vedlikehold av bygninger	-636 182
Drift/vedlikehold VVS-anlegg (rehabilitering ved Proline)	-4 955 030
Drift/vedlikehold elektrisk anlegg	-35 459
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 375
Drift/vedlikehold heisanlegg (utskifting ved Myhre Heis)	-1 702 226
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 700
Drift/vedlikehold fellesvaskeri	-2 132
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 557
Egenandeler forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 915 966

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-359 450
Renovasjonsavgift	-196 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-555 596

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTANDER	
Container for beboere	-48 177
Verktøy og redskaper	-1 117
Driftsmateriell	-7 511
Renhold ved eksterne firmaer (Rene Trapper AS)	-159 634
Snørydding og gressklipping (Vaktmesterkompaniet AS)	-39 665
Andre fremmede tjenester	-321
Kontor- og datarekvisita	-3 583
Trykksaker	-7 056
Telefon, annet	-3 352
Porto	-6 372
Drivstoff maskiner (hageredskap)	-199
Bank- og kortgebyr	-1 139
Velferdskostnader	-1 611
Konstaterte tap	-2 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-281 837

NOTE 11

FINANSINTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-Banken	2 442
Renter av sparekonto i OBOS-Banken	6 606
SUM FINANSINTEKTER	9 048

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Renter på lån i OBOS-Banken	-215 579
Termingebyr på lån i OBOS-Banken	-550
Renter på leverandørgjeld	-1 912
Andre rentekostnader	-96
SUM FINANSKOSTNADER	-218 137

NOTE 13

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	2 258 595
SUM BYGNINGER	-2 258 595

- Gnr. 226, Bnr. 6
- Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1966.
- Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Restanser fra tidligere (vaskeri)	450
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	792 218
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	792 668

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE 15

Udekket tap (negativ egenkapital)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16

Pante- og gjeldsbrevlån

OBOS-BANKEN	
Opprinnelig 2016	-7 259 165
Økning i år	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	18 628
Nedbetalt i år	314 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 926 519

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig	-1 758 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 758 000

NOTE 18

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	
Forskuddstrekk	-80 054
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 447
Skyldig MVA	-19 800
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-134 301

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Påløpte kostnader	-46 629
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 629

NOTE 20

PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	11 926 519
Påløpte avdrag	13 281
TOTALT	13 697 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 528 595
TOTALT	2 528 595

Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Dynekilgata 15 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 791 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. mai 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

20

17